

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조희나 소유물건(2024타경93833)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: H2410-04



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

김호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

(인)

김속호

감정평가액	삼억육천칠백만원정 (₩367,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조희나 (2024타경93833)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.25	2024.10.24 ~ 2024.10.25	2024.10.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	367,000,000
	합계					₩367,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 오목천동 소재 “오현초등학교” 서측 인근에 위치하는 “오목천동 푸르지오 1단지” 아파트 제105동 제1층 제104호에 대한 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음

나. 감정평가의 조건

본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료 일자인 2024.10.25.일 자로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 그 밖의 사항

- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지나 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가 시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.
- 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례 비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 오목천동 951 [도로명주소 : 경기도 수원시 권선구 서수원로 219(오목천동)]		
건물명, 층, 호수	오목천동 푸르지오 1단지 제105동 제1층 제104호		
용도	아파트	사용승인일	2006.01.23
면적	전유면적(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.9568	39.8296	46.0529

※ 공용부분의 면적에는 지하주차장, 1층 계단실(15.4752㎡), 각층 계단실, (12.8322㎡) 및 벽체, 전실(9.6139㎡) 등의 면적이 포함되어 있음 < 집합건축물대장(전유부, 갑) 참조 >

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료출처: 등기사항전부증명서 및 실거래자료>

사례	소재지	건물명	동/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	오목천동 951	오목천동 푸르지오 1단지	10*동/ 20*호	84.96	46.03	360,000,000	2024.02.07
							2006.01.23
#2	오목천동 951	오목천동 푸르지오 1단지	10*동/ 20*호	84.96	46.05	365,000,000	2024.02.08
							2006.01.23
#3	오목천동 951	오목천동 푸르지오 1단지	10*동/ 30*호	84.96	46.05	375,000,000	2024.07.29
							2006.01.23

※ 위 거래사례나 평가사례의 선정 시 개인정보보호를 위하여 동/호수의 표시 일부를
** 처리하였음.

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 같은 아파트단지 내의 동일한 평형의 거래사례들로서 이 중 평가
대상건물과 같은 동이며 최근에 거래된 거래사례 #3을 선정하였음.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 간에 거래된 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 “경기도 수원시 권선구 아파트 매매가격지수” 를 활용하여 산정함(기준월 : 2021.06 = 100).

거래시점 - 2024년 07월 29일 아파트 매매가격지수 : 95.8

기준시점 - 2024년 10월 25일 아파트 매매가격지수 : 96.6

시점 수정치 : $96.6 / 95.8 \approx 1.00835$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은 아파트단지 내에 소재하는 같은 평형의 아파트로서 외부요인 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	같은 아파트단지 내에 소재하는 같은 평형의 아파트로서 건물요인 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	같은 아파트단지 내에 소재하는 같은 평형의 아파트이나 층별요인 등 개별적요인 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.970		1.00 x 1.00 x 0.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
375,000,000	1.000	1.00835	0.970	84.96/ 84.96	366,787,313	367,000,000

※ 비준가격은 산정가격의 십만단위에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 가격수준

가격수준	층별 및 위치별 차이 등에 따라 약 360,000,000원 ~ 380,000,000원 수준임.
------	---

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	평가시점
오목천동 956	오목천동 푸르지오 2단지	20*동/ 110*호	84.96	46.14	414,000,000	시가참고	2021.04.26
오목천동 956	오목천동 푸르지오 2단지	20*동/ 130*호	84.96	46.14	419,000,000	법원경매	2021.02.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 아파트 낙찰가율 통계분석

공동주택 : 아파트

[출처: 인포케어 통계]

기간별/지역별	경기도		수원시 권선구		오목천동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	86.35%	3,117	86.64%	68	87.40%	5
6개월 평균	88.12%	1,676	89.06%	37	87.40%	5
3개월 평균	89.46%	836	92.91%	16	0%	0

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 367,000,000원

2. 결정의견

대상물건의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 단지 내 유사부동산의 가격수준, 인근 감정평가사례가격 및 당해지역의 최근 아파트 낙찰가율 등을 종합적으로 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 수원시 권선구 오목천동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 서수원로 219 (오목천동)	951 오목천동 푸르지오 1단지 105동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	1. 동소	951	대	제2종일반 주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호				
합 계							₩367,000,000.-	
이 하					여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 권선구 오목천동 소재 "오현초등학교" 서측 인근에 위치, 북동측으로
는 농경지대이며, 주위는 각종 아파트단지, 다세대주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는
지역으로 환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 인근에 지하철역(오목천역) 및 노선버스정류장이 소재하여
대중교통사정 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 1층 104호로서

- 외벽 : 시멘물탈 위 페인팅 마감.
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감.
- 창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비,
소화전설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 지상에 5개 동의 아파트 부지로 이용되고 있음

(7) 인접 도로상태등

북측 및 동측으로 대로1류(폭 35m~40m) 및 대로3류(폭25m~30m)에 접하여 있으며, 남측 및 서측으로 각각 소로(8m~10m)에 접하여 있어 인접 도로상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로1류(폭 35m~40m)(2012-03-21)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 상대보호구역(오현초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(오현초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음(임대관계는 미상임)

광역위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 오목천동 951 오목천동 푸르지오 1단지 105동 1층 104호
-----	---



상세위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 오목천동 951 오목천동 푸르지오 1단지 105동 1층 104호
-----	---



호별배치 및 내부구조도



소재지	경기도 수원시 권선구 오목천동 951 오목천동 푸르지오 1단지 105동 1층 104호
------------	---



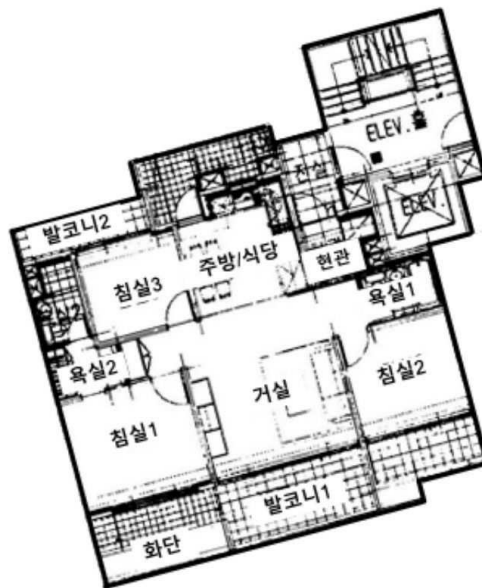
<호별배치도>

None Scale



본건 : 오목천동 푸르지오 1단지 제105동 제1층 제104호

<내부구조도>





105



105 3, 4



1 104



104



3, 4



1